問 2　平成 27 年度［問 13］

C

賃貸借契約等

契約の成立

賃貸借契約の成立に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

1　賃貸借契約は、賃貸借の目的物である物件の引渡しにより成立する。

2　賃貸借契約が成立するためには、貸主、借主が署名押印する賃貸借契約書の作成が必要である。

3　建物所有者と借受希望者による賃貸借契約の締結に向けた交渉が進み、交渉の相手方に契約が成立するであろうという強い信頼が生まれる段階に達した場合には、その信頼は法的保護に値することから、賃貸借契約が成立する。

4　宅地建物取引業者は、宅地又は建物の貸借に関し、その媒介により契約が成立したときは、当該契約の各当事者に、契約内容に係る書面を交付しなければならない。

■■〔正解〕4 ■■

□□ 1 ×

賃貸借は、当事者の一方がある物の使用及び収益を相手方にさせることを約し、相手方がこれに対してその賃料を支払うこと及び引渡しを受けた物を契約が終了したときに返還することを約することによって、その効力を生ずる（民法 601 条）。賃貸借は、意思の合致で成立する諾成契約である。一方当事者が契約の申込みの意思表示を行い、他方当事者が承諾の意思表示を行えば、契約は成立し、物件の引渡しは必要ではない。

□□ 2 ×

賃貸借契約は、意思の合致で成立する諾成契約である（民法 601 条）。文書の作成は、契約成立の証拠性を高めるだけで、契約の成立のために契約書の作成は必要ではない。

□□ 3 ×

賃貸借契約の締結に向けた交渉が進み、交渉の相手方に契約が成立するであろうという強い信頼が生まれる段階に達した場合、その信頼は法的保護に値することから、相手方に対し損害賠償責任が生じ得る。しかし、その場合に賃貸借契約が成立するものではない。

□□ 4 ○

宅地建物取引業者は、宅地又は建物の貸借に関し、当事者を代理して契約を締結したときはその相手方及び代理を依頼した者に、その媒介により契約が成立したときは当該契約の各当事者に、必要事項を記載した書面を交付しなければならない（宅建業法 37 条２項）。